

DİJİTAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANALİZ RAPORU

Bilecik / Bozüyük / Alibeydüzü

Ada: 0 Parsel: 550

Tarla

Rapor Oluşturma Tarihi: 10.07.2026

Anadolu
PROPERTIES

0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odunpazarı/Eskişehir



Bu rapor, **Anadolu Properties** tarafından geliştirilen veri analiz algoritmaları kullanılarak, değerlendirme ve satış verilerine dayalı istatistiksel ve optimum seviyede şekillendirme yöntemleri ile üretilmiştir. Doğru yatırım adına tavsiye niteliğinde olup hukuki bir bağlayıcılığı yoktur. Resmi kurumlarda kullanılamaz, bilgi amaçlıdır. Doğrudan yatırıma ve ticarete konu edilmesi halinde sorumluluk tümüyle yatırımcıya aittir.

KONUMUN HARİTA ÜZERİNDE GÖSTERİMİ

- İl: Bilecik
- İlçe: Bozüyük
- Mahalle: Alibeydüzü
- Ada: 0
- Parsel: 550
- Yüz ölçüm: 7.823,99m²
- Zemin Tipi: Ana Taşınmaz
- Nitelik: Tarla



0 222 210 00 66

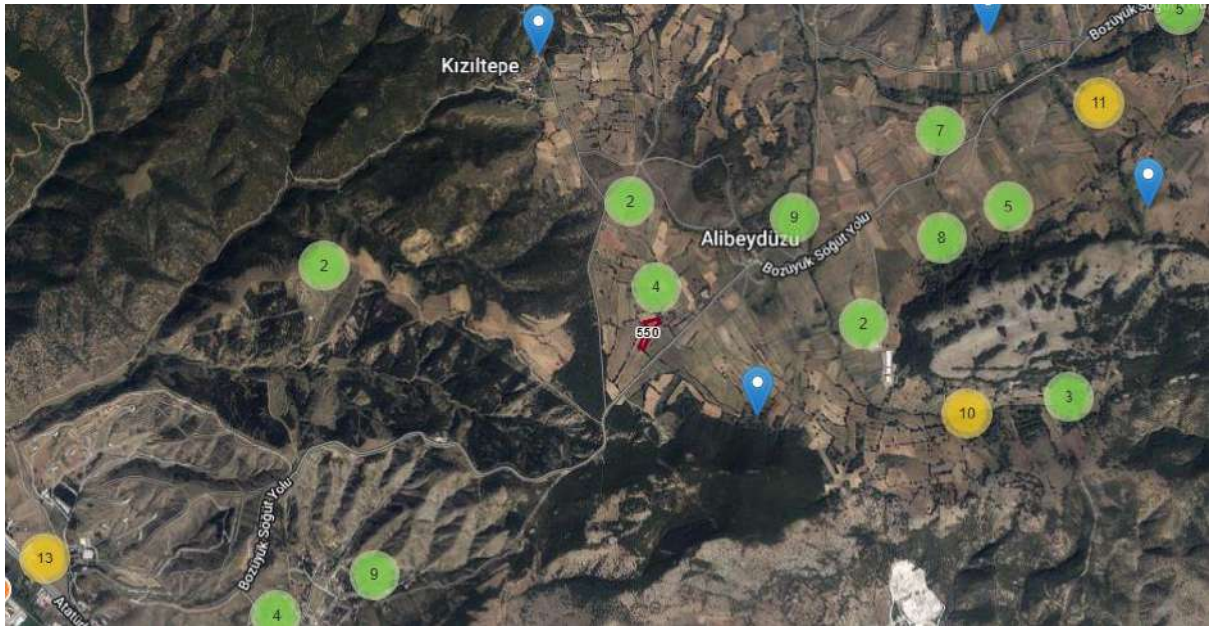
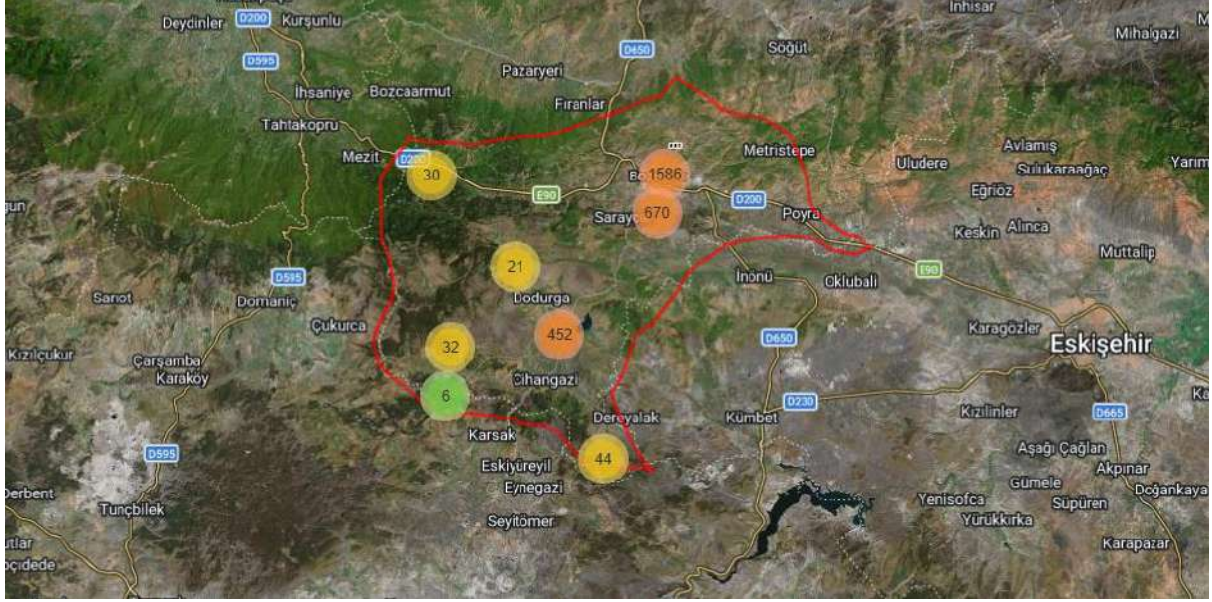


info@anadoluproperties.com



Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odunpazarı/Eskişehir

ALIM SATIM HARİTA YOĞUNLUĞU



DEĞER ANALİZİ

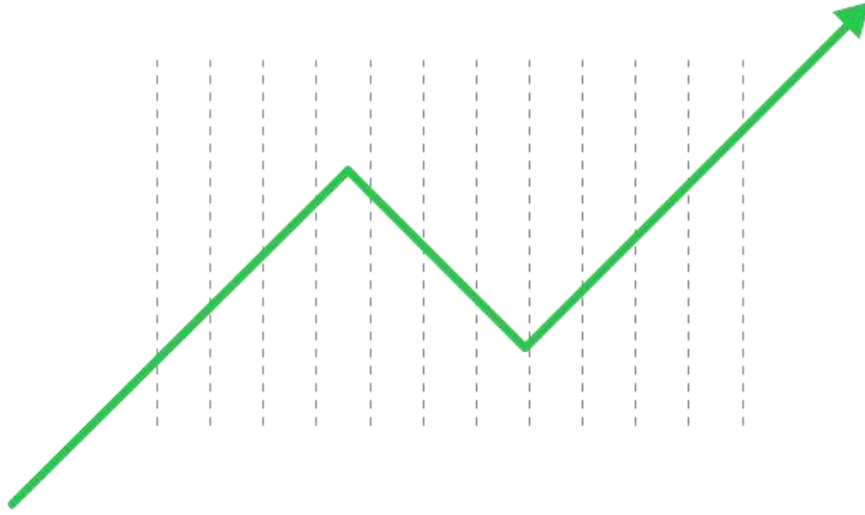
ALİBEYDÜZÜ K. SATILIK DEĞER ANALİZİ

En Düşük Fiyat **₺2.100.000** 268,405 ₺/m²

Ortalama Fiyat **₺2.400.000** 306,748 ₺/m²

En Yüksek Fiyat **₺2.600.000** 332,311 ₺/m²

*500m çevrede, son 3 aylık veriler ve seçilen filtrelerle göre 6 emsalden hesaplanmıştır.



Bilecik, Bozüyük, Alibeydüzü, Ada: 0, Parsel: 550 konumuna baktığımız zaman en düşük birim değer 268,405₺/m², en yüksek birim değer 332,311₺/m² hesaplanırken bölgenin ortalaması yaklaşık 306,748₺/m² olmaktadır.

- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en düşük değerinin **₺2.100.000** ile
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün en yüksek değerinin **₺2.600.000** arasında değiştiği,
- Bölgede ortalama gayrimenkul büyüklükleri dikkate alındığında mülkün ortalama değerinin ise **₺2.400.000** olduğu görülmektedir.

- İŞ BU SATILIK RAPOR ÖNÜMÜZDEKİ 3 AYLIK PERİYOTTA OLAN DEĞERLERİ ÖN GÖRMEKTEDİR.



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odunpazarı/Eskişehir

TÜM GAYRİMENKUL PORTALLARI SATILIK EMSALLER;



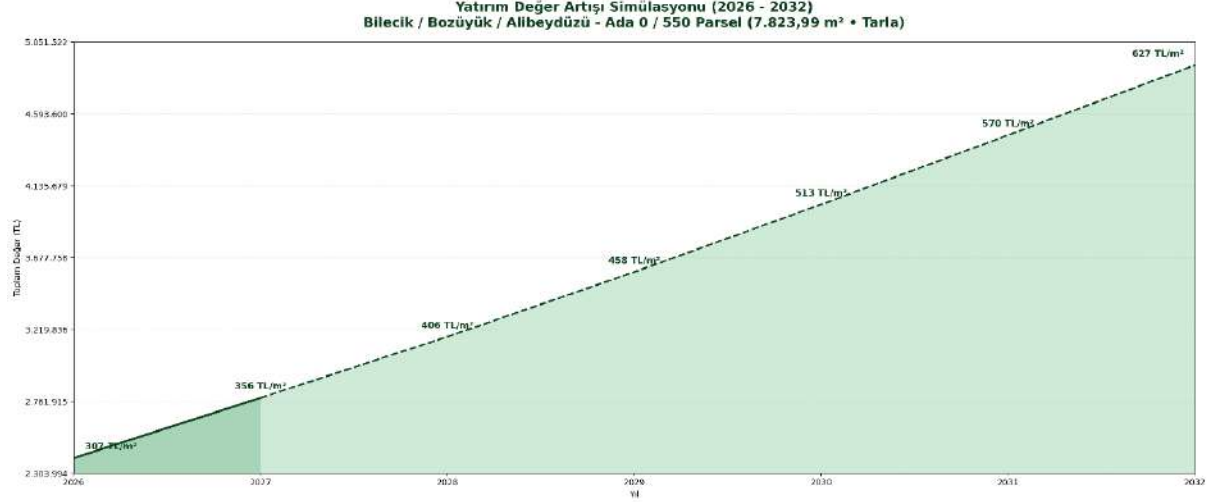
0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odunpazarı/Eskişehir



Bu çalışma, 7.823,99m² Tarlanın 2026–2032 döneminde gösterebileceği olası değer artışını ortaya koymaktadır.

2026 yılı mevcut birim fiyatı ortalama **306,748TL/m²** seviyesindedir. Piyasa eğilimleri, benzer bölge satışları ve analiz modelleri dikkate alındığında, yıllık ortalama artışla birlikte birim fiyatın:

- 2027’de 356,000 TL/m²
- 2028’de 406,000 TL/m²
- 2029’da 458,000 TL/m²
- 2030’da 513,000 TL/m²
- 2031’de 570,000 TL/m²
- 2032’de 627,000 TL/m²

seviyelerine ulaşabileceği öngörülmektedir.

Bu artışla taşınmazın toplam değerinin 2026’daki mevcut değerden 2032 yılına kadar düzenli bir yükseliş trendi izlemesi beklenmektedir. Bu simülasyon, yatırımcının **orta–uzun vadeli değer kazancını** görmesine yardımcı olmak amacıyla hazırlanmış olup, ekonomik koşullara göre değişiklik gösterebilir.

Bu grafik ve tabloda yer alan geleceğe yönelik değer tahminleri; Anadolu Properties tarafından sahada yürütülen çalışmalar, geçmiş satış verileri, benzer portföylerin performans analizleri, bölgesel piyasa eğilimleri ve yapay zekâ destekli veri modelleri kullanılarak oluşturulmuştur.

Sunulan rakamlar öngörü niteliğindedir; resmi bir değerlendirme değildir ve hukuki bağılayıcılık taşımaz. Değerlerin gerçekleşmesi; ekonomik koşullar, arz–talep dengesi, bölgesel gelişmeler ve piyasa dinamiklerine bağlı olarak değişiklik gösterebilir.



DEMOGRAFİK ANALİZ

ALİBEYDÜZÜ K. ÖZET BİLGİLER



Erkek Nüfus Sayısı **9.566**



Kadın Nüfus Sayısı **9.589**

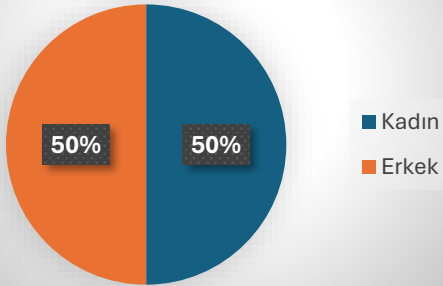


En Yoğun Yaş Aralığı
Genç Nüfus

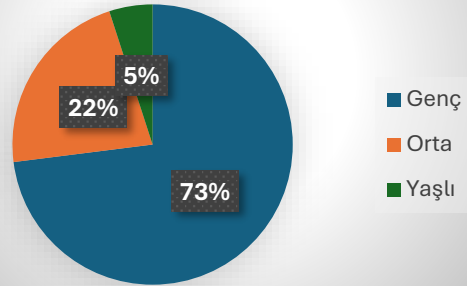


Ort. Eğitim Düzeyi
Lise

KADIN / ERKEK ORANI



GENÇ / ORTA / YAŞLI ORANI



0 222 210 00 66



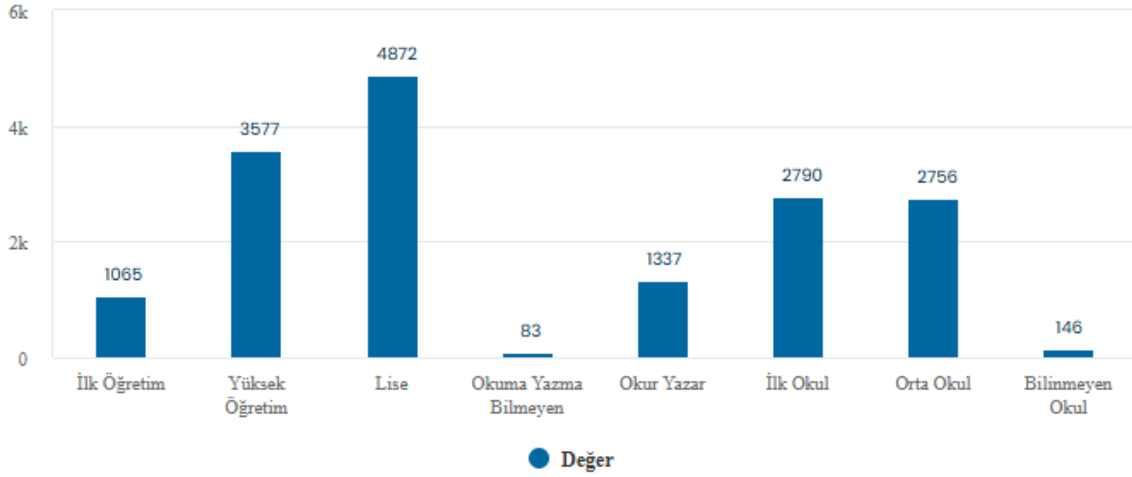
info@anadoluproperties.com



Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odunpazarı/Eskişehir

DEMOGRAFİK ANALİZ

EĞİTİME GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



EĞİTİME GÖRE KONUMSAL NÜFUS DAĞILIM TABLOSU

Eğitim Durumu	Bilecik	Bozüyük	Alibeydüzü Köyü
İlk Öğretim	12.499	4.552	1.065
Yüksek Öğretim	29.964	9.422	3.577
Lise	43.055	16.796	4.872
Okuma Yazma Bilmeyen	1.719	616	83
Okur Yazar	12.070	4.620	1.337
İlk Okul	43.790	14.441	2.790
Orta Okul	29.110	10.660	2.756
Bilinmeyen Okul	617	280	146



DEMOGRAFİK ANALİZ

YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



Yaşa Göre Konumsal Nüfus Dağılım Tablosu

Yaşa Göre	Bilecik	Bozüyük	Alibeydüzü Köyü
0_4 Yaş Nüfus	-	-	1.557
5_9 Yaş Nüfus	-	-	1.590
10_14 Yaş Nüfus	-	-	1.536
15_19 Yaş Nüfus	-	-	1.280
20_24 Yaş Nüfus	-	-	1.240
25_29 Yaş Nüfus	-	-	1.551
30_34 Yaş Nüfus	-	-	1.785
35_39 Yaş Nüfus	-	-	1.803
40_44 Yaş Nüfus	-	-	1.739
45_49 Yaş Nüfus	-	-	1.482
50_54 Yaş Nüfus	-	-	1.118
55_59 Yaş Nüfus	-	-	954
60_64 Yaş Nüfus	-	-	648
65 Yaş Üstü Nüfus	-	-	872



0 222 210 00 66



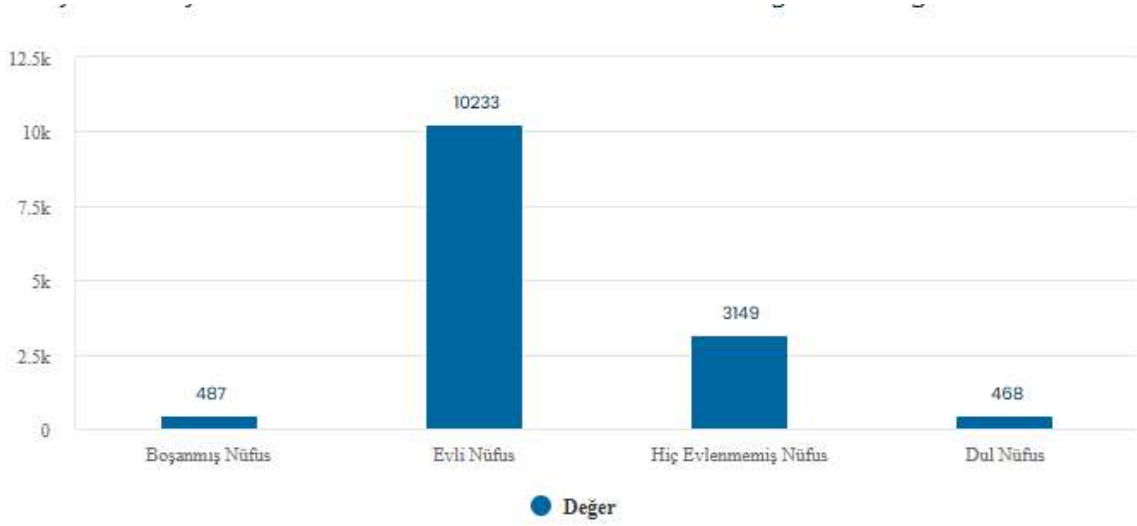
info@anadoluproperties.com



Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odunpazarı/Eskişehir

DEMOGRAFİK ANALİZ

MAHALLE MEDENİ DURUMA GÖRE NÜFUS DAĞILIM GRAFİĞİ



Medeni Duruma Göre Nüfus Dağılım Tablosu

Medeni Duruma Göre	Bilecik	Bozüyük	Alibeydüzü Köyü
Boşanmış Nüfus	11.295	3.577	487
Evli Nüfus	102.425	36.487	10.233
Hiç Evlenmemiş Nüfus	45.145	12.250	3.149
Dul Nüfus	6.056	2.185	468



ÇEVREDEKİ EMSALLER

ALİBEYDÜZÜ K. ÇEVRESİNDE BULUNAN ÖNEMLİ NOKTALAR

Yeme-İçme	Ulaşım	Dini	Eğitim	Bankacılık	Kamu	Park	Kültürel
-----------	--------	------	--------	------------	------	------	----------

Tekke Mh.	1	0	4	6	1	0	1	0
Dübekli Köyü	0	0	1	0	0	0	0	0
Yeşilçukurca Köyü								
Osmaniye Köyü								
Poyra Köyü	5	0	0	0	1	0	0	0
Günyank Köyü	0	0	1	0	0	0	0	0
Bozalan Köyü	0	0	1	0	0	0	0	0
Akpınar Mh.	1	0	3	1	0	0	0	0
Cihangazi Köyü	1	1	1	0	0	0	0	0
Dombayçayırı Köyü								
Alibeydüzü Köyü	44	5	3	8	11	0	5	1
Çokçapınar Köyü								
Eceköy Köyü								
Düzağaç Köyü								
Revnak Köyü	0	0	1	0	0	0	0	0

KONUT SAYILARI

Mahalle Konut Sayıları



Konut Sayısı

7.690

İlçe Konut Sayıları



Konut Sayısı

38.722



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odunpazarı/Eskişehir

Alibeydüzü Köyü – Kısa Bilgi

Alibeydüzü Köyü, Bilecik ilinin Bozüyük ilçesine bağlı, tarımsal üretimi, doğal yaşam alanları ve stratejik ulaşım koridorlarına yakın konumu ile öne çıkan kırsal yerleşimlerden biridir. Bölge, Marmara Bölgesi ile İç Anadolu Bölgesi arasında önemli bir geçiş noktasında yer alması sayesinde hem tarımsal faaliyetler hem de uzun vadeli arazi yatırımları açısından potansiyel taşımaktadır.

Konum

- Alibeydüzü Köyü, Bilecik ili Bozüyük ilçesi sınırları içerisindedir.
- Bozüyük ilçe merkezine yakın konumda yer almaktadır.
- Bursa, Eskişehir ve Kütahya ulaşım koridorlarına kolay erişim imkânına sahiptir.
- Bölge, tarım ve kırsal yaşamın yoğun olarak sürdürüldüğü yerleşim alanları arasında yer almaktadır.

Ekonomi

- Bölge ekonomisi ağırlıklı olarak tarım ve hayvancılık faaliyetleri üzerine kuruludur.
- Küçük ve orta ölçekli tarımsal işletmeler bölge ekonomisinin temelini oluşturmaktadır.
- Bozüyük Organize Sanayi Bölgesi'ne yakınlık, bölge ekonomisini dolaylı olarak desteklemektedir.
- Uzun vadeli arazi yatırımlarına yönelik ilgi giderek artmaktadır.

Sosyal Yapı

- Mahalle, düşük nüfus yoğunluğuna sahip sakin bir kırsal yerleşim yapısına sahiptir.
- Geleneksel köy yaşamı ve güçlü komşuluk ilişkileri korunmaktadır.
- Doğal yaşam ve tarımsal faaliyetler günlük yaşamın temelini oluşturmaktadır.
- Eğitim, sağlık ve kamu hizmetlerine Bozüyük ilçe merkezi üzerinden kolay erişim sağlanabilmektedir.
- Doğa ile iç içe, huzurlu bir yaşam ortamı sunmaktadır.

Altyapı ve İmar

- Elektrik, içme suyu, internet ve temel altyapı hizmetleri mevcuttur.
- Mahalle yolları büyük ölçüde asfalt ve stabilize yol ağı ile desteklenmektedir.
- Yerleşim ağırlıklı olarak müstakil konutlar, çiftlik yapıları ve tarımsal işletmelerden oluşmaktadır.
- İmar yapısı kırsal yerleşim ve tarım alanları doğrultusunda şekillenmektedir.



ALİBEYDÜZÜ KÖYÜ – ULAŞIM

Karayolu Ulaşımı

- Bozüyük ilçe merkezine karayolu ile kolay ulaşım sağlanmaktadır.
- D-650 Karayolu ve çevre bağlantıları sayesinde Eskişehir, Bilecik ve Bursa yönlerine ulaşım mümkündür.
- Özel araç kullanımı bölgedeki temel ulaşım yöntemidir.

Toplu Taşıma

- Bozüyük ilçe merkezi ile köy arasında belirli saatlerde minibüs seferleri bulunmaktadır.
- Bilecik ve Eskişehir'e ilçe aktarmalı ulaşım sağlanabilmektedir.

Otogar Uzaklığı

- Bozüyük Şehirlerarası Otobüs Terminali'ne uzaklık yaklaşık **10–15 km**'dir.
- Özel araçla ortalama **10–15 dakika** sürmektedir.

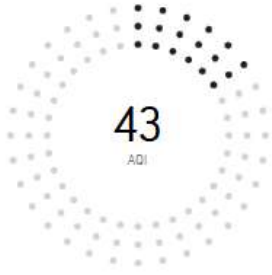
Havalimanı Uzaklığı

- Eskişehir Hasan Polatkan Havalimanı'na uzaklık yaklaşık **55–70 km**'dir.
- Özel araçla ortalama **45–60 dakika** sürmektedir.



HAVA KALİTESİ

BUGÜN
8.7



Orta

Hava kalitesi genel olarak birçok insan için kabul edilebilir düzeyde. Ancak uzun süreli maruz kalma durumunda hassas gruplarda küçük-orta düzeyde belirtiler görülebilir.

Mevcut Kirletici Maddeler

Hava Kalitesi Ölçeği

Orta

Yer seviyesi Ozon mevcut solunum yolu hastalıklarını ağırlaştırabilir. Ayrıca boğazda tahrişe, baş ve göğüs ağrılarına neden olabilir.

Orta

İnce Parçacıklı Maddeler, çapı 2,5 mikrometreden küçük solunabilir kirletici partiküllerdir. Akciğerlere ve kan dolaşımına girerek ciddi sağlık sorunlarına yol açabilirler. En ağır etkileri akciğer ve kalpte görülür. Bu maddelere maruz kalma öksürüğe veya solunum zorluğu, astım rahatsızlığında ağırlaşma ve kronik solunum yolu rahatsızlıklarının gelişmesine yol açabilir.

Orta

Parçacıklı Maddeler, çapı 10 mikrometreden küçük solunabilir kirletici partiküllerdir. 2,5 mikrometreden daha büyük maddeler solunum yollarında birikerek sağlık sorunlarına yol açabilirler. Bu maddelere maruz kalınması, gözde ve boğazda tahrişe, öksürüğe, solunum zorluğuna ve astım rahatsızlığında ağırlaşmaya neden olabilir. Daha sık ve yoğun bir şekilde maruz kalınması sağlık üzerinde daha ciddi etkilere yol açabilir.

Mükemmel

Yüksek düzeyde Azot Dioksit solunması solunum yolu sorunları riskini artırır. Öksürük ve nefes almada sıkıntı yaygın belirtiler olup daha uzun süre maruz kalınması durumunda solunum yolları enfeksiyonu gibi daha ciddi sağlık sorunları oluşabilir.



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odunpazarı/Eskişehir

ALERJİ

 Ağaç Polenİ Düşük	 Kanarya Otu Düşük	 Küf Mantarı Düşük	 Çimen Polenİ Düşük	 Toz ve Hayvan Derisi Döküntüsü Yüksek
---	---	---	--	---

SAĞLIK

 Eklem Ağrısı Orta	 Sinüslerde Baskı Yüksek	 Soğuk Algınlığı Düşük	 Grip Düşük	 Migren Düşük
 Astım Yüksek				

DIŞ MEKAN AKTİVİTELERİ

 Balığa Çıkma Orta	 Koşu İyi	 Golf İyi	 Bisiklete Binme İyi	 Plaj ve Havuz İyi
 Yıldız Gözleme İyi	 Doğa Yürüyüşü İyi			



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odunpazarı/Eskişehir

YOLCULUK VE İŞE GİDİP GELME



Hava Yolculuğu

İdeal



Araba Kullanma

Orta

EV VE BAHÇE İŞLERİ



Çim Biçme

İyi



Kompostlama

İyi



Dış Mekan Eğlencesi

İyi

HAŞERELER



Sivrisinek

Yüksek



İç Mekan Haşereleri

Yüksek



Dış Mekan Haşereleri

Yüksek



0 222 210 00 66

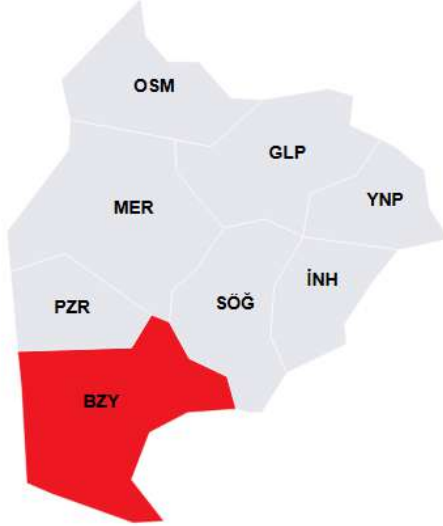


info@anadoluproperties.com

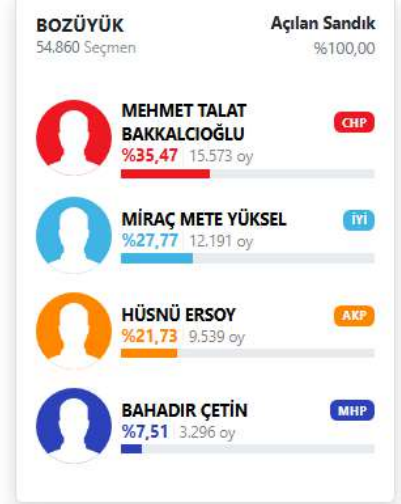


Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odunpazarı/Eskişehir

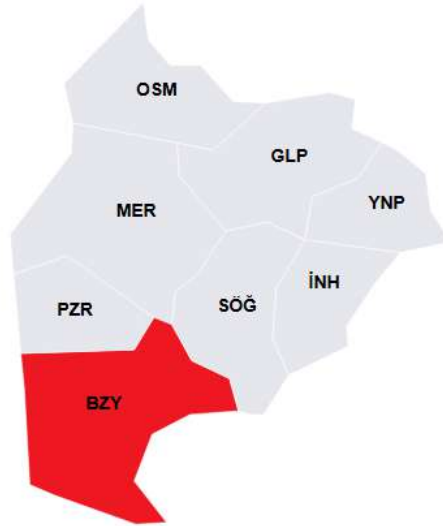
BİLECİK BOZÜYÜK SEÇİM SONUÇLARI



■ CHP %35,47 ■ İYİ %27,77 ■ AKP %21,73 ■ MHP %7,51 ■ YRP %3,82



İLÇE BELEDİYE MECLİSİ PARTİ OY ORANLARI



■ CHP %35,08 ■ İYİ %23,16 ■ AKP %22,34 ■ MHP %10,40 ■ YRP %4,30 ■ ZAFER %1,39

İlçe Belediye Meclisi Parti Oy Oranları



0 222 210 00 66

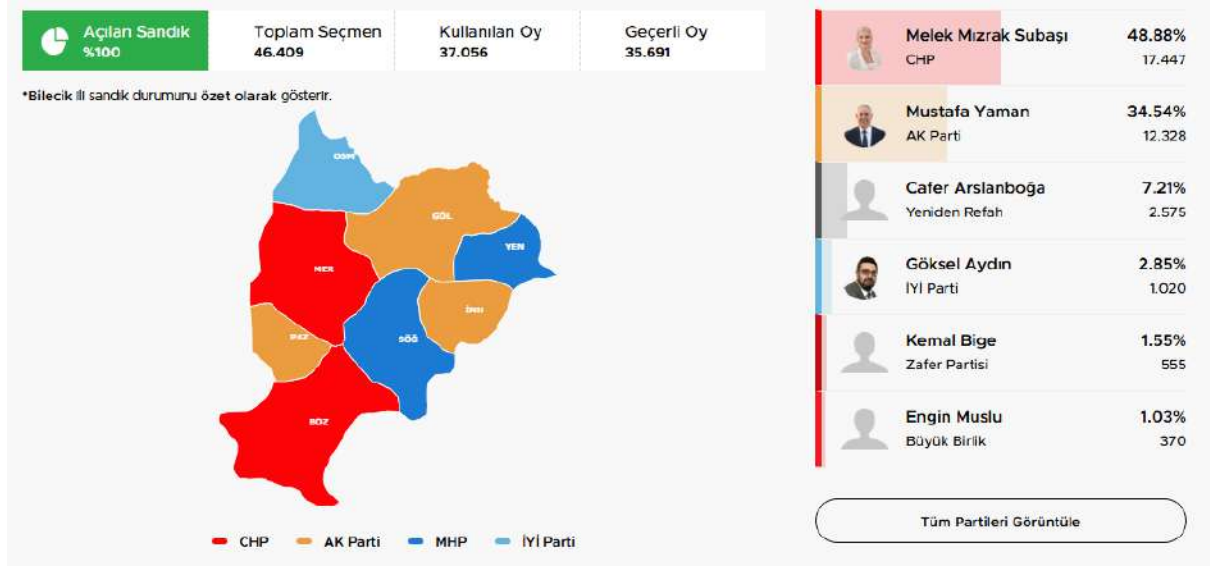


info@anadoluproperties.com



Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odunpazarı/Eskişehir

BİLECİK BELEDİYE BAŞKANLIĞI SEÇİM SONUÇLARI



Melek Mızrak Subaşı
2024 Seçimi



Değişim



Semih Şahin
2019 Seçimi



0 222 210 00 66



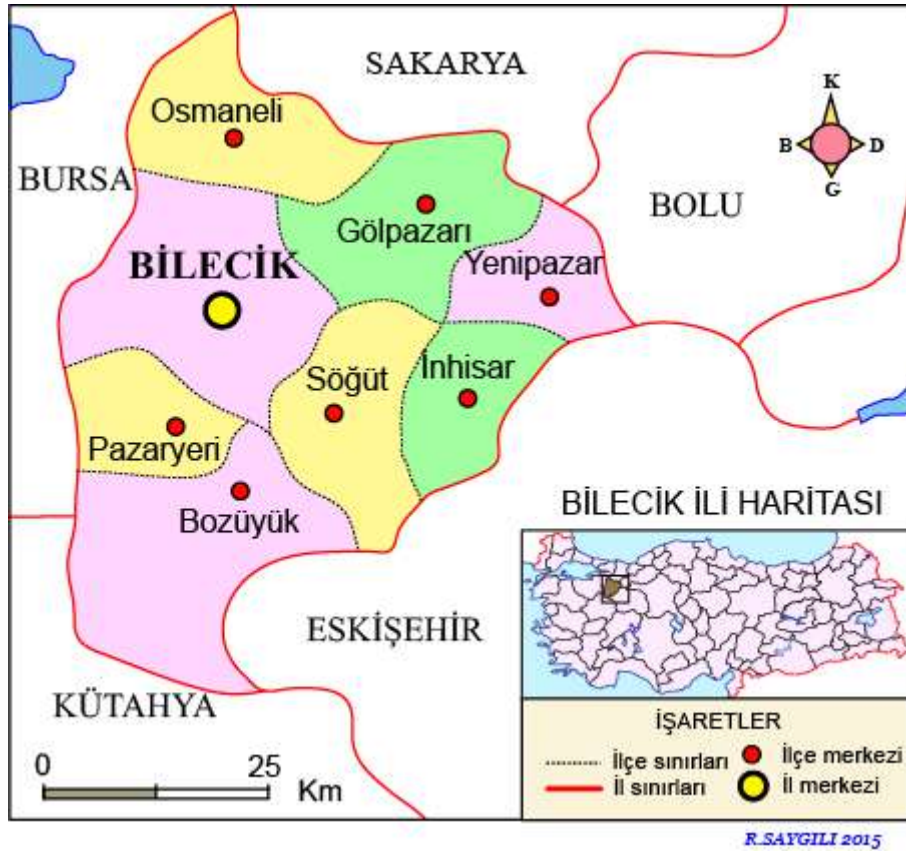
info@anadoluproperties.com



Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odunpazarı/Eskişehir

COĞRAFİ KONUM VE GENEL BİLGİLER

Bozüyük, Bilecik ilinin bir ilçesidir. İlçe (ekonomik, nüfus) olarak Türkiye'deki bazı illerden büyük olan nadir ilçelerden biridir. Bu ilçe, Bilecik ilinin ekonomik, sosyal, siyasi kalbi konumundadır. İlçe adını 1890 yılında İstanbul – Ankara demir yolunun yapımı sırasında keşfedilen Bozüyük Höyüğü'nden almaktadır. İstanbul-Ankara demir yolunun tam orta noktasında, 263. kilometresinde yer almaktadır. İlçenin yüzölçümü 928 km² olup, denizden yüksekliği 740 metredir.



Bilecik İlının İdari Sınır Haritası



0 222 210 00 66

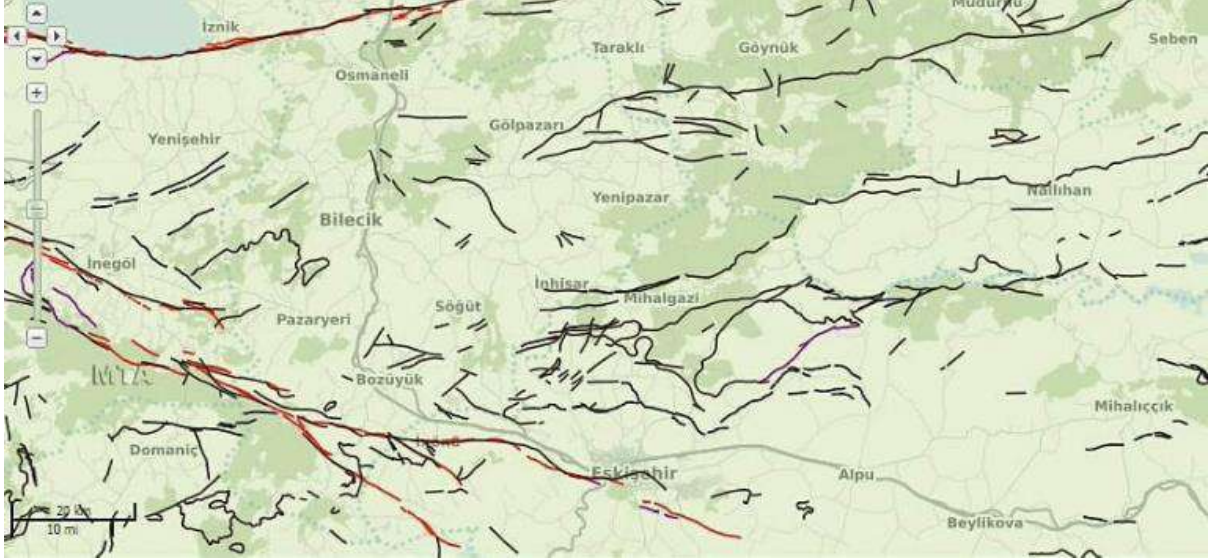


info@anadoluproperties.com



Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odunpazarı/Eskişehir

BİLECİK DİRİ FAY HATTI HARİTASI



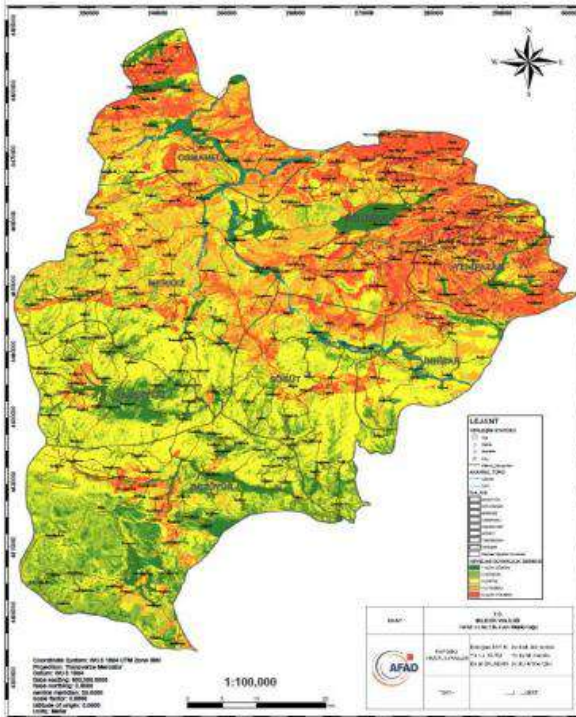
Bilecik İli yapısal jeolojisi ve tektonizması incelendiğinde il ve yakın çevresindeki diri faylar; Türkiye'nin neotektoniği Arap-Afrika levhaları ile Avrasya levhası arasında Orta-Geç Miyosen'de gerçekleşmiş kıta-kıta çarpışmasıyla başlar. Söz konusu kıtasal çarpışma sonucu ülkenin en büyük iki güncel tektonik yapısından biri KAF transform fay sistemidir. İlin kuzey kesiminde bu tektonik aktivite mevcut iken güneyinde ise Anatolid-Torid ile Pontidlerdir ayıran İzmir-Ankara Sütur Zonu mevcuttur. Yani ilin hem güneyinde hemde kuzeyinde deprem üretme potansiyeline sahip önemli fay zonları bulunmaktadır.



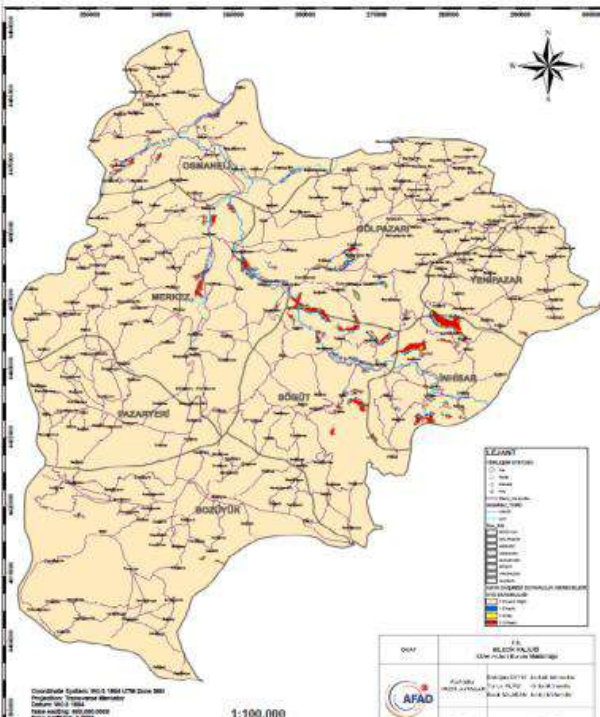
BİLECİK DEPREM TEHLİKE ZONLARI HARİTASI



BİLECİK İLİ HEYELAN DUYARLILIK HARİTASI



BİLECİK İLİ KAYA DÜŞMESİ DUYARLILIK HARİTASI



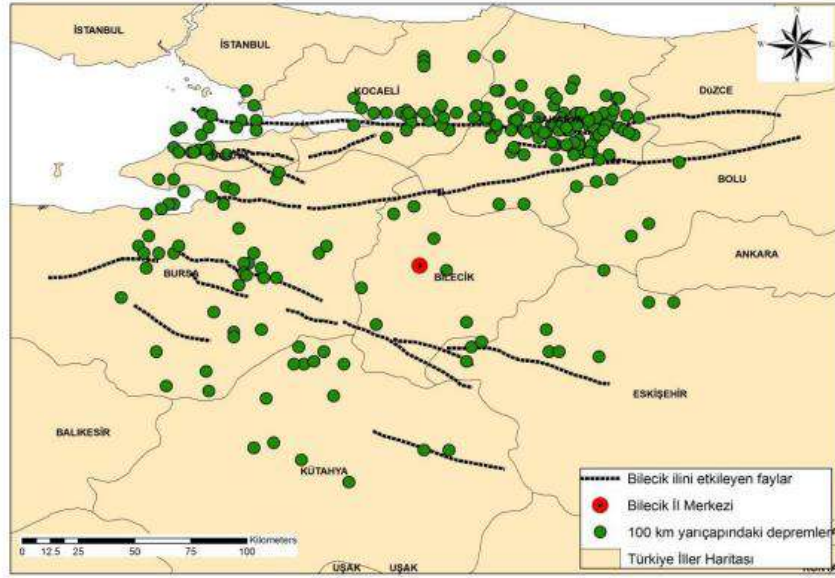
0 222 210 00 66



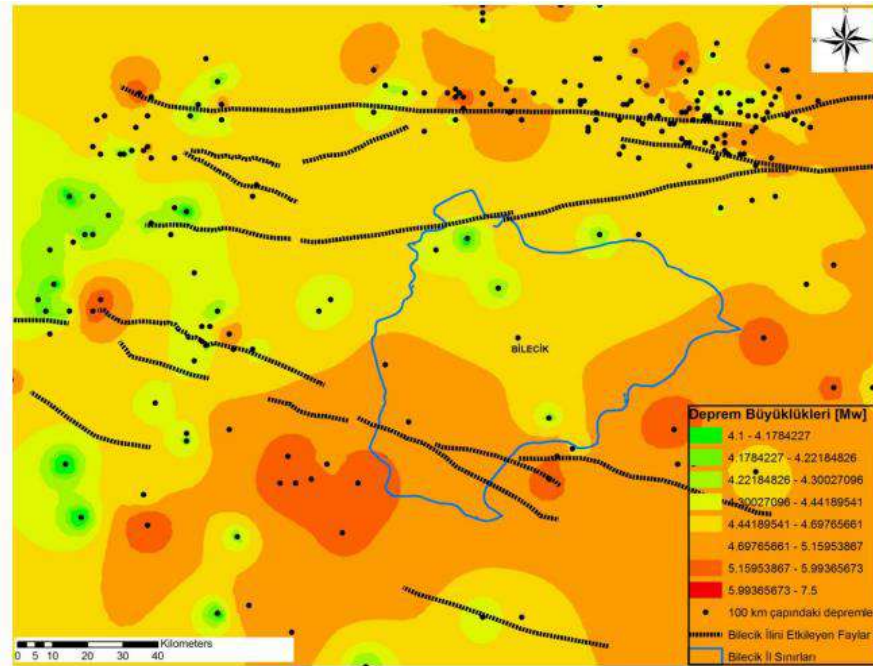
info@anadoluproperties.com



Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odunpazarı/Eskişehir



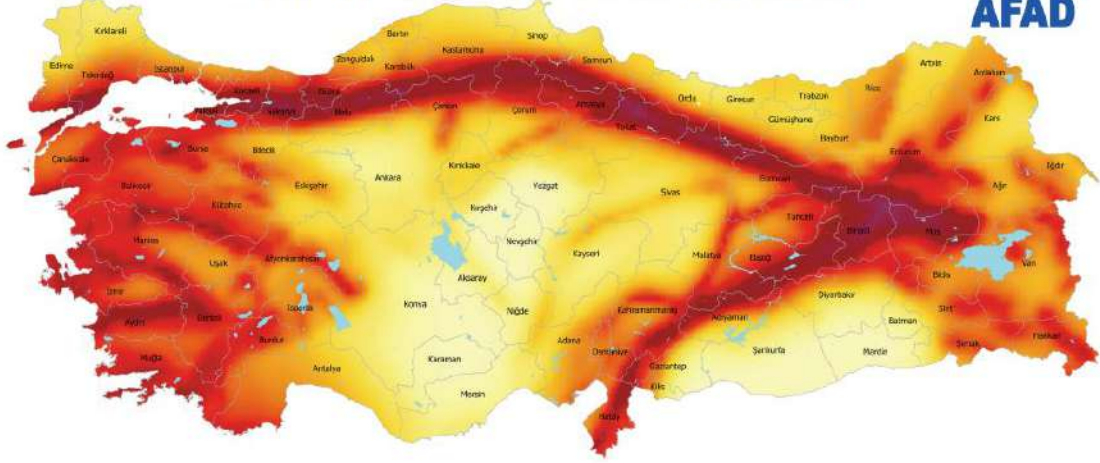
Bilecik İlini Etkileyecek Depremlerin Belirlenmesi



Bilecik İli Deprem Risk Haritası

TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI

AFAD



Bu harita, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından Ulusal Deprem Araştırma Programı (UDAP) kapsamında desteklenen UDAP-C-13-01 kod no'lu "Türkiye Sismik Tehlike Haritasının Güncellenmesi" başlıklı projenin sonuçları kullanılarak hazırlanmıştır.

Bu harita, zemin koşulları (Vs10 = 760 m/s esas alınarak) hazırlanmıştır. Yerel zemin koşullarının neden olabileceği sivilaşma, büyütme, fenti olurma gibi tehlikeleri içermemektedir.

Kaynak Gösterme: Bu haritanın kullanılması "AFAD, 2016, Türkiye Deprem Tehlike Haritası" şeklinde kaynak belirtilmesi gerekmektedir.

2018'de Haritanın telif ve ikhtisas hakkı AFAD Başkanlığına aittir. AFAD'ın yazılı izni alınmadan elektronik, optik, mekanik veya diğer yollarla çoğaltılması, dağıtılması, basılması, yayımlanması durumunda gerekli hukuki yollara başvurulacaktır.

AÇIKLAMALAR



CGI II Sınırı

0 100 200 400 KM

Destek veren kurumlarımız;



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odunpazarı/Eskişehir

RESMÎ VERİ VE KURUM GÖRÜŞ ANALİZİ;

Söz konusu taşınmaz, plansız alanda yer almakta olup tapu kayıtlarında tarla vasfındadır.



0 222 210 00 66



info@anadoluproperties.com



Akarbaşı Mah. Onurel Sk. No: 1/A
Odunpazarı/Eskişehir

STRATEJİK DEĞERLEME KURULU GÖRÜŞÜ;

Talebiniz doğrultusunda hazırlanan dijital gayrimenkul değerleme raporu kapsamında, şirketimizin Stratejik Değerleme Kurulu tarafından yapılan değerlendirmeler aşağıda sunulmuştur:

Gayrimenkulün bulunduğu lokasyon, imar durumu, bölgesel gelişim dinamikleri ve güncel piyasa koşulları dikkate alınarak; ayrıca şirketimizin mevcut pazarlama ağı ve yatırımcı erişimi de değerlendirmeye dahil edilmiştir.

Bu kapsamda yapılan analizler sonucunda gayrimenkulün **7.823,99m² tarla** olarak değerlendirilmesi durumunda **₺2.100.000 - ₺2.400.000** değer aralığında pazarlanabileceği öngörülmektedir.

Şirketimiz açısından öncelik; gayrimenkulün doğru değer üzerinden konumlandırılması, en yüksek getirinin sağlanması ve satış sürecinin optimum sürede sonuçlandırılmasıdır.

Söz konusu değerlendirme çalışması; veri analitiği, algoritmik modellemeler ve saha verileri birlikte kullanılarak oluşturulmuş olup, piyasa dinamiklerine bağlı olarak yaklaşık %10 oranında sapmalar oluşabileceği göz önünde bulundurulmalıdır.

Raporda yer alan bilgi ve belgeler, ilgili kamu kurumları ve güvenilir veri kaynaklarından temin edilebildiği ölçüde derlenmiş ve analiz edilmiştir.

